

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 4 ΜΑΪΟΥ 1992	ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 71

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2041

Τροποποίηση του Ν. 813/1978 «Περί εμπορικών και άλλων τινών κατηγοριών μισθώσεων» και άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο Νόμο που ψήφισε η Βουλή:

Άρθρο 1

Το άρθρο 5 του ν. 813/1978 αντικαθίσταται ως εξής:

"Άρθρο 5

Καθορισμός και αναπροσαρμογή του μισθώματος

1. Το μίσθωμα κατά τη σύναψη της συμβάσεως καθορίζεται ελεύθερα από τους συμβαλλομένους και αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και το ύψος που ορίζονται στη σύμβαση.

2. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος ή αυτή έχει εξαρτηθεί από άκυρη ρήτρα, η αναπροσαρμογή γίνεται μετά διετία από την έναρξη της συμβάσεως και καθορίζεται σε ποσοστό όχι κατώτερο του 6% της αντικειμενικής αξίας του μισθίου και για τους ακάλυπτους χώρους του 4% ετησίως και στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αυτό, της αγοραίας αξίας του, εκτός αν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι, που επιβάλλουν διαφορετική ρύθμιση και οι οποίοι πρέπει να μνημονεύονται στη σύμβαση. Ως ακάλυπτοι χώροι νοούνται και τα υπαίθρια θέατρα και οι υπαίθριοι κινηματογράφοι, οι υπαίθριοι χώροι σταθμεύσεως αυτοκινήτων, τα πρατήρια πωλήσεως καυσίμων και γενικά οι χώροι οι οποίοι καλύπτονται κατά ποσοστό μέχρι 30% της συνολικής τους εκτάσεως από κτίσματα.

3. Περαιτέρω αναπροσαρμογή του οριζόμενου κατά τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου μισθώματος γίνεται κάθε έτος και ανέρχεται σε ποσοστό 75% του τιμαρίθμου του κόστους ζωής, όπως αυτό έχει καθορισθεί από την Τράπεζα της Ελλάδος για τους αμέσως προηγούμενους 12 μήνες.

4. Σε κάθε περίπτωση μπορεί να ζητηθεί αναπροσαρμογή του μισθώματος με τη συνδρομή του άρθρου 388 Α.Κ..

5. Το εκάστοτε αναπροσαρμοζόμενο μίσθωμα καθίσταται απαιτητό από την κοινοποίηση της έγγραφης όχλησης του εκμισθωτή."

Άρθρο 2

1. Η παράγραφος 1 του άρθρου 6 του ν. 813/1978 αντικαθίσταται ως εξής:

"1. Η ολική ή μερική παραχώρηση του μισθίου σε τρίτο δεν επιτρέπεται εκτός από αντίθετη συμφωνία των μερών. Επιτρέπεται πάντως μετά τριετία από τη σύναψη της μισθώσεως η παραχώρηση της χρήσεως του μισθίου σε εταιρεία προσωπική ή περιορισμένης ευθύνης, που θα συσταθεί με ελάχιστη συμμετοχή και του μισθωτή κατά ποσοστό 35%. Έναντι του εκμισθωτή ευθύνονται εις ολόκληρον ο μισθωτής και η εταιρεία στην οποία παραχωρήθηκε η χρήση του μισθίου. Μεταβολή των προσώπων των εταίρων με σύμβαση εκτός του προσώπου του μισθωτή επιτρέπεται για μια φορά. Δεύτερη μεταβολή επιφέρει λύση της μισθώσεως εκτός αν υπάρχει έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή. Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να γνωστοποιείται εγγράφως στον εκμισθωτή μέσα σε προθεσμία τριάντα ημερών τόσο η σύναψη των συμβάσεων όσο και τα στοιχεία εκείνων προς τους οποίους έγινε η παραχώρηση. Στίς περιπτώσεις αυτές το καταβαλλόμενο μίσθωμα αυξάνεται κατά 20%."

2. Η παράγραφος 5 του άρθρου 6 του ν. 813/1978 αντικαθίσταται ως εξής:

"5. Επιτρέπεται η πρόσληψη συνεταίρου και η συστέγαση φαρμακείων –και φαρμακαποθηκών– ως και η παραχώρηση του μισθίου στις εταιρείες που προβλέπονται από τα άρθρα 6 και 8 του ν. 328/1976 και των άρθρων 7 και 8 του ν. 1963/1991, χωρίς μεταβολή στη μισθωτική σχέση. Αντίγραφο του καταστατικού της εταιρείας που συνιστάται επιδίδεται στον εκμισθωτή μέσα σε δεκαπέντε ημέρες από τη δημοσίευση.

Σε περίπτωση αποχώρησης οποιουδήποτε από τους συνεταίρους ή αποσυστέγασης, συνεχίζεται για τους παραμένοντες στο μίσθιο φαρμακοποιούς η μίσθωση, υπό τους όρους της αρχικής συμφωνίας, και αν δεν υπάρχει συμφωνία,

κατά τις διατάξεις του ν. 813/1978, όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον παρόντα νόμο."

Άρθρο 3

Το άρθρο 12 του ν. 813/1978 αντικαθίσταται ως εξής:
"Άρθρο 12

Ο μισθωτής μπορεί μετά την πάροδο διετίας από την έναρξη της συμβάσεως να καταγγείλει τη μίσθωση. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα αποτελέσματά της επέρχονται μετά πάροδο έξι μηνών από την καταγγελία. Στην περίπτωση αυτήν ο μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση το καταβαλλόμενο κατά το χρόνο της καταγγελίας μίσθωμα τεσσάρων μηνών."

Άρθρο 4

Το άρθρο 18 του ν. 813/1978 αντικαθίσταται ως εξής:
"Άρθρο 18

1. Ο μισθωτής κατά τη λήξη της μισθώσεως έχει δικαίωμα για μια φορά να την παρατείνει για τόσο χρόνο, όσος υπολείπεται για τη συμπλήρωση εννέα συνολικά ετών από την έναρξή της.

2. Οι συμβαλλόμενοι έχουν δικαίωμα κατά τη διάρκεια της μισθώσεως να ορίσουν χρόνο παρατάσεως διαφορετικό από τον προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο. Η σχετική συμφωνία αποδεικνύεται με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας. Στην περίπτωση αυτήν, αν με το συμφωνημένο χρόνο παρατάσεως συμπληρώνεται συνολικός χρόνος διάρκειας της μισθώσεως μεγαλύτερος από εννέα έτη, περαιτέρω παράταση δεν χωρεί".

Άρθρο 5

1. Μισθώσεις αναφερόμενες στα άρθρα 1 και 2 του ν. 813/1978, οι οποίες σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 1962/1991 και την υπ' αριθμ. 13992/1992 απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης (ΦΕΚ 132/2-3-92 Β') λήγουν την 30ή Απριλίου 1992, παρατείνονται αυτοδικαίως, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 6, ως ακολούθως:

α. μέχρι την 31 Αυγούστου 1994, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα τουλάχιστον τριάντα ετών,

β. μέχρι την 31 Αυγούστου 1995, αν έχει συμπληρώσει χρονικό διάστημα τουλάχιστον είκοσι ετών,

γ. μέχρι την 31 Αυγούστου 1996, σε κάθε άλλη περίπτωση.

2. Ως χρόνος παραμονής στη χρήση του μισθίου νοειται ο συνολικός, συμπληρούμενος στο πρόσωπο του, κατά την ισχύ του παρόντος, μισθωτή, ανεξαρτήτως του είδους της συμβάσεως, προσμετρουμένου και του χρόνου των τυχόν δικαιοπαρόχων.

3. Μισθώσεις που κατά τη σύμβαση και το άρθρο 4 του ν. 813/1978 λήγουν από 1.5.1992 έως 31.8.1996 παρατείνονται αυτοδικαίως μέχρι την ημερομηνία αυτή.

4. Οι μισθώσεις των παραγράφων 1 και 3 του άρθρου αυτού διέπονται εφεξής από τις διατάξεις του ν. 813/1978, όπως τροποποιείται με τον παρόντα νόμο. Ειδικές συμφωνίες για λύση της μίσθωσης ή για σύντμηση του χρόνου της, που καταρτίσθηκαν έγκυρα, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 813/1978 μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, διατηρούνται σε ισχύ.

5. Οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως 4 εφαρμόζονται και στις υπομισθώσεις που νομίμως υφίστανται κατά την έναρξη ισχύος αυτού του νόμου.

Άρθρο 6

1. Στις μισθώσεις των παραγράφων 1 και 3 του προηγούμενου άρθρου ο εκμισθωτής δικαιούται να αρνηθεί την παράταση, εφόσον ο μισθωτής κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου διάρκεια δέκα ετών. Η άρνηση γίνεται με έγγραφη δήλωση που επιδίδεται στο μισθωτή, εντός έξι (6) μηνών από την ισχύ του νόμου αυτού. Στην περίπτωση αυτήν η μίσθωση λήγει την 30 Απριλίου 1993.

2. Στις περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου ο εκμισθωτής οφείλει λόγω αποζημιώσεως το τριπλάσιο ποσό που ορίζεται στο άρθρο 13 παρ. 1 εδάφ. α' του ν. 813/1978 επί καταγγελίας για ιδιόχρηση. Οι διατάξεις του άρθρου 15 του νόμου αυτού έχουν ανάλογη εφαρμογή.

3. Αν ο εκμισθωτής δεν ασκήσει την αγωγή αποδόσεως εντός έξι (6) μηνών από τη λήξη, η άρνηση της παρατάσεως θεωρείται ότι δεν επέφερε αποτελέσματα.

4. Στην περίπτωση αρνήσεως της παρατάσεως, αν ο μισθωτής δηλώσει εγγράφως, εντός μηνός από την επίδοση της αρνήσεως, ότι προσφέρει μίσθωμα τουλάχιστον 10% της αντικειμενικής αξίας του μισθίου ετησίως και ο εκμισθωτής αποδεχθεί την προσφορά, καταρτίζεται νέα μίσθωση που αρχίζει την 1η Μαΐου 1993 και διέπεται κατά τα λοιπά από τις διατάξεις του ν. 813/1978. Αν ο εκμισθωτής ανταπαντήσει εντός μηνός αρνούμενος την προσφορά, η μίσθωση λήγει κατά την παρ. 1 και ο εκμισθωτής οφείλει ως αποζημίωση το διπλάσιο της οριζόμενης στην παρ. 2. Η παράλειψη ανταπαντήσεως θεωρείται ως αποδοχή.

5. Η άρνηση του εκμισθωτή να παραταθεί περαιτέρω η μίσθωση, καθώς και η προσφορά μισθώματος τουλάχιστον 10% της αντικειμενικής αξίας εκ μέρους του μισθωτή, σύμφωνα με τις παράγραφος 1 και 4 αυτού του άρθρου, γίνεται εγγράφως και δεν ανακαλείται.

6. Αν το καταβαλλόμενο μίσθωμα είναι τουλάχιστον το 10% της αντικειμενικής αξίας, η διάταξη αυτού του άρθρου δεν έχει εφαρμογή.

7. Στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα της αντικειμενικής αξίας ισχύει η αγοραία αξία.

Άρθρο 7

1. Στις περιπτώσεις που το αναπροσαρμοζόμενο μίσθωμα υπερβαίνει το διπλάσιο του καταβαλλομένου, το πέρα του διπλασίου οφείλεται κατά 50% μετά πάροδο εξαμήνου από την κοινοποίηση της έγγραφης οχλήσεως του εκμισθωτή και το υπόλοιπο μετά παρέλευση έτους από αυτήν. Επί αναπροσαρμογής που έγινε με βάση το άρθρο 2 του ν. 1962/1991 το πέρα του διπλασίου ποσό και μέχρι του τετραπλασίου οφείλεται από την ισχύ του παρόντος και το υπόλοιπο από 1ης Νοεμβρίου 1992.

2. Μισθώσεις που σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 3 του παρόντος νόμου παρατείνονται, υπόκεινται στην αναπροσαρμογή του μισθώματος, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στις παράγραφους 2 και 3 του άρθρου 5 του ν. 813/1978, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του παρόντος νόμου και εντός των ορίων της προηγούμενης παραγράφου. Στη ρύθμιση αυτήν υπόκειται και κάθε ισχύουσα σύμβαση, αν δεν υπάρχει ειδική συμφωνία των μερών.

Άρθρο 8

1. Για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας των μισθίων ακινήτων, τα οποία υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου, λαμβάνεται υπόψη η τιμή εκκινήσεως (τιμή ζώνης), ως καθορίζεται από τις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εξεδόθησαν βάσει του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 του ν. 1473/1984, πολλαπλασιαζόμενη με το εμβαδόν του μισθίου σε τετραγωνικά μέτρα και με τους συντελεστές παλαιότητας, εμπορικότητας, ορόφου και εσωτερικού εξώστη (παταριού).

2. Οι συντελεστές συνιδιοκτησίας, διατηρητέου κτίσματος, ρυμοτομούμενου ακινήτου, δικαιώματος του υψούν, ως και πληγέντος από σεισμό, πυρκαϊά ή πλημμύρα δεν λαμβάνονται υπόψη.

3. Ο συντελεστής παλαιότητας υπολογίζεται με βάση τις εκδοθείσες αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών.

4. Ο συντελεστής εμπορικότητας καθορίζεται από τις εκδοθείσες αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών και λαμβάνεται υπόψη μόνο για το ισόγειο.

5. Ο συντελεστής ορόφου, στην περίπτωση που ο συντελεστής εμπορικότητας είναι ανώτερος του (1), ορίζεται, για τον πρώτο όροφο σε 1,60, για όλους τους λοιπούς 1,30 και για το υπόγειο σε 1,50. Επί ακινήτων τα οποία ανηγέρθησαν με προορισμό να λειτουργήσουν μόνο ως καταστήματα (εμπορικά κέντρα), ο συντελεστής για όλους τους υπέρ το ισόγειο ορόφους ορίζεται σε 1,80 και για το υπόγειο σε 1,50.

Αν δεν υφίσταται συντελεστής εμπορικότητας ή είναι μέχρι 1 ως και επί των μισθώσεων του άρθρου 1 παρ. 1 εδ. β', γ' και δ' και 2 του ν. 813/1978, ο συντελεστής ορόφου καθορίζεται για το υπόγειο 0,60, για το ισόγειο (1), για τον πρώτο όροφο 0,90 και για τους λοιπούς 0,80.

6. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου και του άρθρου 7 έχουν εφαρμογή και επί εκκρεμών δικών.

Άρθρο 9

1. Καταγγελίες που έχουν γίνει κατά τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1953/1991 καθίστανται ανίσχυρες και οι εκδοθείσες αποφάσεις δεν εκτελούνται, εκτός από τη διάταξή τους για τα έξοδα.

2. Στις μισθώσεις που υπάγονται στο ν. 813/1978, δεν συγχωρείται αναστολή εκτελέσεως αποφάσεως στην περίπτωση αποδόσεως του μισθίου λόγω καθυστερήσεως καταβολής του μισθώματος από δυστροπία.

3. Το άρθρο 69 του Κ.Πολ.Δ. εφαρμόζεται στις περιπτώσεις αποδόσεως του μισθίου λόγω καταγγελίας για οποιαδήποτε αιτία.

4. Η παρ. 1 του άρθρου 6 του ν. 813/1978, όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 1 του άρθρου 2 του παρόντος, εφαρμόζεται και σε παραχωρήσεις που έγιναν πριν από την ισχύ του παρόντος. Στις περιπτώσεις αυτές η αύξηση του μισθώματος οφείλεται από της επιδόσεως της αγωγής. Εκκρεμείς δίκες παντός βαθμού που αφορούν απόδοση μισθίου για την περίπτωση παραχώρησης χρήσης σε εταιρεία καταργούνται και τυχόν εκδοθείσες αποφάσεις δεν εκτελούνται, εκτός από την διάταξη για τα έξοδα.

Άρθρο 10

1. Η παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 813/1978 αντικαθίσταται ως εξής:

"1. Ο εκμισθωτής δικαιούται να αρνηθεί την παράταση εάν συντρέχει λόγος καταγγελίας κατά τα άρθρα 8 και 9 του παρόντος".

2. Τα άρθρα 21 και 23 του ν. 813/1978 καταργούνται.

3. Στο άρθρο 3 του ν. 813/1978 προστίθενται περιπτώσεις (στ'), (ζ') και (η') ως εξής:

"στ) Μισθώσεις χώρων εντός του Μεγάρου Μουσικής Αθηνών.

ζ) Μισθώσεις χώρων αποκλειστικώς για διενέργεια διαφημίσεων με οποιονδήποτε τρόπο.

η) Μισθώσεις ακινήτων ιδιοκτησίας της Διεθνούς Εκθέσεως Θεσσαλονίκης, που χρησιμοποιούνται ή προορίζονται να χρησιμοποιηθούν ως εκθεσιακοί χώροι."

Άρθρο 11

Οι διατάξεις του άρθρου 89 του ν. 1969/1991 (ΦΕΚ 167 Α'), καταργούνται από τότε που ίσχυσαν.

Άρθρο 12

Παρατείνεται μέχρι 31 Δεκεμβρίου 1994 η αναστολή εφαρμογής των παραγράφων 1 έως 3 του άρθρου 15 και των άρθρων 58 έως 60 και 64 έως 76 του ν. 1851/1989 "Κώδικας βασικών κανόνων για τη μεταχείριση των κρατουμένων και άλλες διατάξεις" και διατηρείται κατά τη διάρκεια αυτής της παράτασης η ισχύς των άρθρων 53 έως 69 του α.ν. 125/1967 "Σωφρονιστικός Κώδικας εκτελέσεως ποινών και ασφαλιστικών μέτρων", που προβλέπονται από τις διατάξεις του άρθρου 22 του ν. 1941/1991.

Άρθρο 13

Η ισχύς του νόμου αυτού αρχίζει από την 1η Μαΐου 1992, εκτός από την παρ. 4 του άρθρου 9, του οποίου η ισχύς αρχίζει από τη δημοσίευση του παρόντος.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως Νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 2 Μαΐου 1992

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΜΙΧ. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ

ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΑΝΔΡ. ΑΝΔΡΙΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους.

Αθήνα, 2 Μαΐου 1992

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΜΙΧ. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ